

Los orígenes del Registro de la Propiedad en España

Una cosa es evidente cuando se estudia la historia de estos registros: su aparición debe situarse en 1768, cuando la pragmática de 31 de enero del Rey Carlos III organiza y regula los oficios o contadurías de hipotecas. Antecedentes más antiguos carecen de relevancia, por tratarse de realidades diversas que poseen sentido en otra época... Es posible que existan otros tipos de registros—registros de censos—o que se conserve la hipoteca como doctrina romana, que inspira la legislación de Castilla o de los reinos aragoneses, mas las realidades sociales y económicas son muy diversas y no es posible remontar los orígenes del registro de la propiedad, en España, a épocas anteriores al siglo XVIII.

Por de pronto, es preciso subrayar que la finalidad de la hipoteca moderna—con la facilidad de ejecución que comporta—se lograba de otras maneras. El antiguo régimen supone una estructura fundamentalmente agraria, y las tierras requieren crédito para su mejora o para subvenir a momentos de malas cosechas o penurias. Ese dinero que se requiere por los campesinos se consigue—aparte la usura directa—por moratorias frente al señor, que no tiene interés en arruinar por entero a sus vasallos (1). También por crédito concedido a través de censos—primordialmente a través del consignativo—, que sería el mecanismo para

(1) Parece claro en los estudios de W. KULA, *Teoría económica del sistema feudal*, Siglo XXI, 1974; E. LABROUSSE, *Fluctuaciones económicas e historia social*, Tecnos, 1973. Más usual la moratoria puede verse en A. MORA, «Pretensiones de los vasallos de los pueblos de Valldigna contra su señor; y respuestas por parte del Rvdmo. Señor Abad y convento de Valldigna», *Estudios de historia de Valencia*, núm. 9 del memorial. También he podido apreciarlas en las cuentas del Colegio del Corpus Christi de la ciudad de Valencia.

No existe una bibliografía especializada sobre los orígenes del Registro. Remito a L. Díez-PICAZO, «Los principios de inspiración y los precedentes de las leyes hipotecarias españolas», y B. MENCHÉN BENÍTEZ, «Antecedentes de la registración de bienes en derecho histórico español», ambos en *Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución. I. Leyes de 1861 y 1869. II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Ed. Castalia, Madrid, 1974, págs. 3-27, 29-38.

eludir la prohibición eclesiástica de la usura (2). La entrega de tierras cargadas con censos enfiteúuticos, *debitoris* y censos reservativos o de una cantidad a cambio de un censo, posee por finalidad dotar de capital a campesinos y agricultores. La Iglesia y la nobleza, la burguesía de las ciudades mediterráneas emplearon sus capitales en estos censos—al par que otra parte se utilizaba en juros de la corona o en censales de los ayuntamientos, que son formas de préstamo a los entes públicos—. En todos estos casos, se percibía una renta sobre los productos de la tierra, distinta, sin duda, de las rentas feudales que, por otra parte, también adoptan forma de censos. BARTOLOMÉ CLAVERO ha puesto de manifiesto con nitidez la repulsa de la nobleza frente a estas formas de inmisión en sus territorios, mientras quizá encontraría mayores facilidades y rentabilidad en las zonas de realengo de las ciudades (3). Sin embargo, tropezaría esta línea de crédito con dos problemas: de un lado, la tasa de los censos haría que su rentabilidad sea muy ajustada—sólo quienes poseen enormes riquezas pueden percibir rentas elevadas mediante censos—. De otro lado, el capital que se emplea queda inmovilizado por años—o por siglos—en aquellos censos sobre la tierra. Por ello, cuando empieza a asomar una concepción y unas realidades económicas nuevas, la hipoteca sustituye—como mecanismo de crédito—a los viejos censos. El capital se emplea a una rentabilidad dada—sin duda mayor—y a un plazo fijo. Frente a los censos perpetuos o los largos plazos, la ejecución segura y en un plazo fijo... Como se puede apreciar un mundo diverso y con una mentalidad distinta.

La hipoteca se conserva, sin duda, desde la recepción romana. Pero posiblemente cumple una función exigua en la vida económica medieval y moderna—al menos si la comparamos con los censos—. En *Partidas* se encuentra unida a la prenda—en el título *De los peños*, que es el XIII de la quinta (4). Y otro tanto cabe decir en *Furs* de Valencia, en donde apenas algunos preceptos de la rúbrica *De pignoribus*, aluden a las hipotecas... (5). La virtualidad que esta institución cobra en los años finales del antiguo régimen y en la edad contemporánea, significa un cambio radical de las condiciones sociales y económicas. Es verdad que

(2) Una idea de los censos en época cercana a nuestro estudio en J. SALA, *Ilustración del derecho real de España*, Madrid, 1820, I, 306-310 (1.^a ed. en 1803).

(3) Estas sugerencias pertenecen a una conferencia que le oí en Valencia, en la Facultad de Derecho, el curso pasado de 1976-1977; las recoge en «Prohibición de la usura y constitución de rentas», *Moneda y crédito*, 143 (1977), 107-131.

(4) La confusión conceptual puede verse en P. 5, 13, 1, al decir: «Peño es propriamente aquella cosa que un ome empeña a otro, apoderándole della, e mayormente quando es mueble. Más segund el largo entendimiento de la ley, toda cosa, quier sea mueble o rayz, que sea empeñada a otri, puede ser dicha Peño...»

(5) *Furs* 1547-48, VIII, 2, *De penyores*, fols. 175 v. ss.; también IV, 11, *Per qual rahó deu hom demanar penyora que haja mesa a altre*, fols. 102.

las cortes piden en el siglo xvi seguridad para el conocimiento de los censos que afectan a las tierras, pero las hipotecas no están aludidas o, al menos, no constituyen el objetivo central.

PETICIÓN CLX

Otrosí, hacemos saber a V. M. que muchas personas cautelosamente echan censos sobre sus haciendas, una y dos y tres, y más veces sin que el un comprador sepa del otro, y de ello subceden muchos pleytos y grandes inconvenientes y aunque V. M. a proveydo que los censos no se puedan hechar sino ante los scrivanos de los Ayuntamientos, el qual tubiese libro de los dichos censos, para que por él se supiese los vienes acensuados, esto no se guarda, lo qual es daño conosciado de los compradores. Suplicamos a V. M. mande que lo susodicho se guarde, procediendo criminalmente contra el que así impusiere dos veces o más, censos sobre hacienda sin lo declarar, para lo que los compradores vean los que les conbiene, o se provea por aquella vía que más conbenga al remedio de un exceso tan grande, y proveerse sobre ello será mucho bien de estos reynos porque se evitará mucha cantidad de censos que se imponen con color de ser al quitar y nunca se quitan.

A esto vos respondemos que se guarde y execute lo proveydo.

PETICIÓN CLXI

Otrosí, suplicamos a V. M. que qualquier persona que vendiere cualquier posesión, y en la carta de venta que hiciere de ella, la vendiere libre de censo y tributo, y después paresciere que lo tiene, que la Justicia pueda proceder contra la tal persona criminalmente por vía de hurto.

A esto vos respondemos, que las Justicias hagan justicia (6).

Estas peticiones de las cortes de Valladolid de 1548 nos hacen advertir unas realidades distintas, según dijimos. Una tierra cargada con censos que, a veces, da lugar a fraudes... Las cortes parecen pedir que se castigue a quienes los cometen y, al tiempo, revelan que las medidas tomadas—creación de un registro de censos y de la propiedad—no son

(6) *Cortes de los antiguos reinos de León y de Castilla*, Madrid, 1903, tomo V, págs. 444-445.

suficientes, ni adecuadas... En cortes de Valladolid de 1555 se reitera la petición, porque no se guarda, y el monarca Felipe II contestaría: «A esto vos respondemos, que en esto está bien proveydo lo que se deve fazer, y mandamos que aquello se guarde conforme a las peticiones y respuestas que en ello fablan. E puesto que algunas ciudades se guardan, para los pueblos do no se guardan mandamos a los de nuestro Consejo den las provissiones necessarias» (7).

Pero ¿cuál era el sistema establecido en cortes anteriores? Las cortes de Toledo de 1538 habían indicado y sugerido el problema y su solución, que aceptada por el rey se convirtió en ley:

... se excusarían muchos pleytos sabiendo los compradores los censos y tributos e impusi[cio]nes e hipotecas que tienen las casas y heredades que compran, lo qual encubren y callan los vendedores. Suplicamos a Vuestra Magestad mande que en cada Ciudad, villa o lugar donde oviere cabeza de jurisdicción aya una persona que tenga un libro en que se registren todos los contratos de las qualidades dichas: y que no registrándose dentro de un término no hagan fe ni pueda ni se juzgue conforme a ellos, ni por ellos sea obligado a cosa alguna ningund tercero poseedor, aunque tenga causa del vendedor, y quel tal registro no se muestre a ninguna persona, sino quel registrador pueda dar fe, si ay o no algún tributo o venta anterior a pedimiento del vendedor.

A esto vos respondemos que mandamos que se haga así como nos lo suplicays (8).

Poco más tarde se volvía a insistir en cortes de Valladolid de 1542: «quel que huviere de poner censo sobre su hazienda, lo registre ante el scrivano del cabildo y que de otra manera no se puedan imponer y el dicho capítulo no se ha guardado ni guarda y es muy necesario para la república de sus Reynos para que los contrayentes non resciban engaño, se suplica a su magestad mande quel dicho capítulo se guarde y ponga pena a los scrivanos públicos ante quien se otorgaren cartas de censo, que no lo resciban ni den testimonio dellos sin que les conste como está hecho el Registro ante el scrivano del cabildo» (9).

(7) *Cortes...*, V, 695. Es la petición 121.

(8) *Cortes...*, V, 135, petición 64. En nota 3 se dice que este acuerdo no produjo ley ni en la Nueva ni en la Novísima recopilación, con evidente error, pues es la base de Nueva, 5, 15, 3, y Novísima, 10, 16, 1. En su referencia hay error, que se debe a que lo toma de las cortes de Carlos V que se imprimen en 1545, en donde era la petición 11.

(9) *Cortes...*, V, 194. Véase también la petición 72 en pág. 249.

De estas varias peticiones de cortes se desprende que el problema principal giraba en torno a censos y que, por lo demás, no se cumplía el establecimiento de registros públicos... A inicios del siglo XVIII se recordaban estas leyes—que «de su inobservancia se habían seguido y seguían innumerables perjuicios»—y se establecía su vigencia, a pesar de que no se aplicaban. Debía haber libros de registro en todos los ayuntamientos, en donde inscribir los censos y las escrituras de venta, a los seis días, y los que no lo hubiesen sido con anterioridad a esta disposición, en el plazo de un año. Mas tampoco se lograría que funcionasen aquellos registros de la propiedad y de los censos que sobre ella se estableciesen (10). Son intentos, en unas circunstancias en que no era tan imprescindible la inscripción: porque los poderosos propietarios que eran la nobleza y el clero poseían sus propios medios para precaverse en esta materia. Sus propiedades se transmiten por generaciones e incluso se extienden a costa de los comunes—no hay interés en registrarla—; poseen una jurisdicción y unos medios de coacción que sirven para su defensa; de sus censos, al menos en Valencia para los enfitéuticos, poseen *capbreus* o registros, que guardan constancia de su existencia. A finales del siglo XVIII es, seguramente, más frecuente la transmisión de la propiedad y la burguesía debe estar interesada en registrar sus adquisiciones; si bien estas afirmaciones no están suficientemente contrastadas, parece evidente que los registros están al servicio de pequeñas parcelas y medianas, no son objeto de inscripciones los grandes propietarios feudales. Aquel instrumento de seguridad de la propiedad—que durante siglos no ha podido hacerse funcionar—va a establecerse y desarrollarse ahora con singular fortuna: unas nuevas condiciones sociales y económicas posibilitan su afianzamiento. La revolución liberal hace de la propiedad el centro de la vida económica; frente a la explotación agraria de los señores feudales, aparece una explotación capitalista, basada en inversiones de capital a las tierras. Por ello, la importancia del registro de las propiedades y de los préstamos que usualmente se aseguran con hipoteca; incluso los arrendamientos empiezan a asegurarse con hipotecas.

En estas páginas pretendo, tan sólo una comprensión de las razones esenciales de la aparición de los registros de propiedad, así como un análisis de las disposiciones que los establecen y el examen de algunos de sus libros. En el archivo general del reino de Valencia existen algunas series de los libros de propiedad que se inician en 1768 (11). De

(10) Nueva recopilación, Autos, 3, 9, 21; también 5, 15, 1, el auto de 8 de julio de 1717. La primera en *Novísima*, 10, 16, 2.

(11) Son los correspondientes a Sueca y pueblos dependientes—como Cullera, Almusafes, Sollana, Albalat de la Ribera...—, con unas series que comienzan en

esta manera, entendiendo su sentido y la forma en que se realizó en sus primeros años, se alcanza una primera y provisional base para otros trabajos, míos o de quien se sienta interesado en el tema. Porque estas fuentes, estos registros de la propiedad, son de la mayor importancia para conocer las relaciones jurídicas y económicas—las relaciones sociales—en los últimos años del antiguo régimen y sus transformaciones revolucionarias del XIX. Porque no hay que olvidar nunca que los discursos de las cortes de Cádiz y la constitución de 1812, la lucha contra Napoleón y los vaivenes entre absolutistas y liberales que conducen al reinado de Isabel II son los aspectos más externos y políticos de una honda transformación que sólo en parte está estudiada (12).

LA PRAGMATICA DE 31 DE ENERO DE 1768

Una pragmática es, en el siglo XVIII, la ley de mayor rango, ya que se dicta por el monarca como si estuviera hecha en cortes. Las cortes apenas legislan en el setecientos (13) y, por tanto, las pragmáticas quedan como las de superior valor en el ordenamiento. La extensión del dictado o enumeración de reinos y señoríos, su exposición de motivos, las cláusulas y la expresión de la voluntad real es tajante: «Y para la puntual e inviolable observancia de esta mi Real Resolución en todos mis dominios, se acordó expedir la presente en fuerza de Ley y Pragmática-Sanción, como si fuese hecha y promulgada en Cortes, pues quiero se esté y pase por ella, sin contravenirla en manera alguna; para lo qual, siendo necesario, derogo y anulo todas las cosas que sean o puedan ser contrarias a ésta. Y mando a los del mi Consejo, Presidente y Oidores de mis Audiencias y Chancillerías...» (14). Incluso la misma escasez

torno a la pragmática y alcanzan hasta mediados del XIX, con más de un centenar de gruesos volúmenes en folio, por pueblos y en cada uno por años, en papel sellado.

(12) Un planteamiento de sus problemas he intentado en «Derecho y propiedad en la España liberal», *Quaderni fiorentini per la storia del pensiero giuridico moderno*, 5/6 (1976/77), 463-507. Estudio las realidades e ideas sobre propiedad en la primera mitad del XIX, y BARTOLOMÉ CLAVERO, en el mismo lugar, continúa hasta primeros del XX. También B. CLAVERO, *Mayorazgo. Propiedad feudal en Castilla, 1369-1836*, Madrid, 1974.

(13) Incluso cuando lo hacen es a través de pragmática sanción real, como la sucesión de la corona en cortes de 1712-1713. Pueden verse mis estudios «La representación de la ciudad de Valencia en las Cortes de 1709», *Anuario de Historia del Derecho español*, XXXVIII (1968), 591-628, y «Valencia en las Cortes de Castilla de 1712-1713 y en las de 1724», *Anuario de Historia del Derecho español*, XLI (1971), 1027-1062.

(14) *Pragmática-sanción de su Magestad en fuerza de Ley, en la qual se prescribe el establecimiento del Oficio de hipotecas en las Cabezas de Partido al cargo del Escribano de Ayuntamiento para todo el Reyno, y la Instrucción que en*

en el número de pragmáticas—unas veinte entre 1760 y 1776—puede dar idea de su fuerza, frente a otras vías menores de la legislación del siglo XVIII, tales como reales cédulas, reales provisiones, autos... Los registros de la propiedad y de hipotecas venían a establecerse mediante pragmática por la importancia que se les concedía.

Por lo demás, su exposición de motivos no resulta demasiado sugerente. Se limita a hacer referencia a las leyes existentes con anterioridad, para presentarse con la autoridad de una legislación constante, con el peso de la antigüedad y la autoridad de los reyes de varios siglos. Hace mención a la existencia en Madrid de una contaduría, dependiente de la corona desde 1707—de 1646 a esta fecha estuvo enajenada a un particular—. También trata de cómo Felipe V en 1713 intenta poner remedio a la situación, previas consultas al Consejo de Castilla, las chancillerías, audiencias y algunas ciudades... (15). Pero nos interesa atender a su contenido normativo.

Para su estudio pretendemos poner la norma junto a la realidad de su funcionamiento. Comenzaré por estudiar la pragmática ordenadamente, con algunos ejemplos, para, a continuación, entrar en una tipología de los asientos, a través de los primeros años de inscripciones.

1. Organización de los registros

Se basa en los ayuntamientos, ya que es la única organización disponible a nivel general; la corona no posee establecimientos en donde se pueda engarzar, salvo los municipales, y parece que está interesada en hacerlo con rapidez y no demasiado coste. Son los escribanos del ayuntamiento de la cabeza de partido quienes deben llevar en uno o varios libros—la experiencia parece que organizó con pluralidad de libros—cada uno de los pueblos del distrito (16). Su remuneración es por aranceles, con derechos de registro y de certificación que no ascienden demasiado: dos reales por inscripción de escrituras de menos de doce hojas

ello se ha de guardar, para la mejor observancia de la Ley 3, tít. 15, lib. 5 de la Recopilación, con lo demás que expresa, Madrid, 1768, pág. 16. Se ha reproducido facsímil en *Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución. I. Leyes de 1861 y 1869, II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Madrid, 1974, págs. 41-61.

(15) *Pragmática-sanción*, págs. 2-3. También se halla reproducida en el *Extracto puntual de todas las pragmáticas, cédulas, provisiones, circulares, autos acordados y otras providencias publicadas en el reinado del señor don Carlos III*, por don SANTOS SÁNCHEZ, tomo I, Madrid, 1794, págs. 94-100. La *Novísima Recopilación* altera su contenido al unir la instrucción del consejo de 1767, que se inserta, con las disposiciones que da la pragmática.

(16). En los libros que he manejado, del registrador don JUAN MANUEL DE YANGÜES, con cabeza en Sueca, aparece cada pueblo diferenciado. Véase *Pragmática-sanción*, pág. 8.

con complemento si más—y las certificaciones como copias de instrumentos que dan los escribanos, según los reales aranceles (17). Posiblemente son un complemento más de los escribanos municipales, si bien he podido encontrar la transmisión de un registro de padre a hijo y a nieto, no es posible afirmar que se deba a sólo el registro. Más bien, sería por mantener el cargo de escribano del cabildo (18).

En el primer establecimiento de estos oficios de hipotecas se mantuvo en sus derechos adquiridos a los que con anterioridad los tuviesen. Asimismo se hizo intervenir a las chancillerías y audiencias para su establecimiento en los diversos pueblos cabeza de partido (19). Pero la vigilancia y nombramiento de los registros era competencia del ayuntamiento: el corregidor o alcalde recibía lista de los instrumentos registrados en el año... (20). Tan sólo en relación al sellado de los libros—según hemos podido observar—intervenia el juez de primera instancia en cuya circunscripción se halla el correspondiente pueblo (21).

2. *Los libros del registro*

A través de la pragmática, así como de los libros que se conservan en el archivo general del reino de Valencia, podemos dar una completa descripción de los mismos, en sus primeros años de funcionamiento. Al menos los que conocemos, son gruesos tomos en folio, sobre papel sellado del correspondiente año, que comienzan en el año de 1769 con estas palabras:

«Albalat de la Ribera—1769—, Registro de Ypothecas, a consecuencia de la Real Pragmática Sanción de treinta y uno de enero de mil settecientos sesenta y ocho; perteneciente a la Villa de Albalat de la Ribera, para el año de mil settecientos setenta y nueve.»

(17) *Pragmática-sanción*, núm. IX, pág. 11. La imposición fiscal sobre los asientos del registro será posterior; acerca de este tema he de ocuparme en breve por su gran interés para determinar si las escrituras notariales del XVIII y su registro vienen forzadas a alterar los precios por razones fiscales.

(18) Me refiero a los de Albalat de la Ribera, en que he hecho la comprobación, en donde figura JUAN MANUEL DE YANGÜES hasta 1794. Pasa entonces a PASCUAL DE YANGÜES, hasta que en 1822 aparece VICENTE LÓPEZ—debe ser por el trienio—; pero en 1823 de nuevo YANGÜES, hasta 1835, RAMÓN BARREDA; 1839, ANTONIO GRACIA...

(19) *Pragmática-sanción*, XIV, pág. 13, incluso en algunos aunque no sean cabeza de partido, y I, pág. 14.

(20) *Pragmática-sanción*, XI, XII y, sobre todo, XV y XVI, págs. 12-13.

(21) Aparece el sello del Juzgado de 1.ª instancia de Alcira en todas las hojas de los libros, que, por otra parte, están hechos de papel sellado correspondiente al año respectivo, al monarca o período que corresponde, con algunas habilitaciones en épocas de cierto trastorno social...

A continuación la firma del registrador, y al final del año, de nuevo extiende una diligencia: «No se an registrado en este año más Escrituras que las inclusas en las once fojas antecedentes. Juan Manuel de Yangües» (22). Esta forma de hacer no es general, si bien responde a formas de la práctica de escribanos, que se adoptan para la nueva función que desempeñan. En las hojas—selladas por el juzgado—se van haciendo asientos de extractos de escrituras, con los detalles esenciales acerca de la propiedad.

Los libros se habían de guardar precisamente en las casas capitulares y en su defecto no sólo serán responsables los escribanos, sino también la justicia y regimiento, es decir, los jueces y ayuntamientos (23).

Además del libro principal, tendrá la escribanía un libro índice o repertorio general, en que, por orden alfabético, se pongan los nombres de los que establecen hipotecas o pagos, con los distritos o parroquias en que están situadas, y a continuación el folio correspondiente; otro por distritos o parroquias, personas obligadas... (24).

3. *Inscripciones o asientos*

Por orden cronológico, a medida que se van presentando, aparecen los asientos en los libros. La pragmática de 1768 establecía la forma de hacerlos «con distinción y claridad». Se toma razón en el pueblo donde está situada la hipoteca o el inmueble, y siendo varias en un instrumento, referidas a distintos pueblos, se haría el asiento en cada uno de ellos. El escribano o notario remite el instrumento que contiene la hipoteca, y reconocido, tomará razón dentro de veinticuatro horas para evitar molestias y dilaciones a los interesados; si el instrumento fuere antiguo y anterior a la cédula, lo despachará en tres días y, si no, le castigará el juez. Si bien los instrumentos anteriores no era obligatorio inscribirlos, sino tan sólo a efectos de su presentación en juicio, en cuyo caso será registrado, pues, en otro caso, los jueces no podrán juzgar con tales instrumentos, ni hará efecto (25). La inscripción para hipotecas y censos es constitutiva u obligatoria y, en definitiva, de ella es de quien se ocupa la ley con amplitud; sin embargo, la realidad cambiará este sentido, ampliando el registro a relaciones de propiedad, incluso algunas sobre bienes muebles, como tendré ocasión de mostrar.

(22) *Contaduría de hipotecas*, en el archivo general del reino de Valencia, Albalat, núm. 1, fol. 1. Llevan la foliación por años, salvo alguno foliado reciente, por ello es mejor la referencia a las fechas de los asientos.

(23) *Pragmática-sanción*, I y XIII, págs. 8 y 12.

(24) *Pragmática-sanción*, VIII, pág. 11. En los primeros no aparece el repertorio, tan sólo un índice en 1774 y siguientes de las cargas que se inscriben en relación con la orden de aquel año, de que me ocupo más adelante.

(25) *Pragmática-sanción*, I, II y III, págs. 8-9, y VIII, pág. 16.

La mecánica del registro viene regulada por la ley. Deberá exhibirse primera copia—salvo caso de pérdida o extravío de algún documento antiguo, en que valdrá otra copia con autoridad del juez—. Los escribanos que otorgan documentos de hipoteca, deberán advertir que se ha de tomar razón dentro del término de seis días si el otorgamiento es en la cabeza de partido y de un mes si en cualquier pueblo. Ejecutado el registro, el escribano pone nota en el instrumento exhibido: «Tomada la razón en el Oficio de hipotecas del pueblo tal, al folio tantos, en el día de hoy» (26). La ley señala las menciones que deben constar. «La toma de razón—dice—ha de estar reducida a referir la data o fecha del instrumento, los nombres de los otorgantes, su vecindad, la calidad del contrato, obligación o fundación, diciendo si es imposición, venta, fianza, vínculo u otro gravamen de esta clase, y los bienes raíces gravados o hipotecados que contiene el instrumento, con expresión de sus nombres, cabidas, situación y linderos, en la misma forma que se expresa en el instrumento; y se previene que por bienes raíces además de casas, heredades y otros de esta calidad inherentes al suelo, se entienden también los censos, oficios y otros derechos perpetuos que puedan admitir gravamen o constituir hipotecas» (26).

Veámoslo en un concreto asiento:

DÍA 11 DE MARZO 1769

En onze de marzo de mil setecientos setenta y nueve se registró la Escritura de Venta de una Casa con su Corral, situada en el Poblado de la Villa de Albalat de la Ribera en el Arraval nombrado de San Pedro, con lindes Casas de Vicente Morell, en el [...] de la Casa de Joseph Costa y en la Casa de la Viuda de Manuel Marqués, Camino de Sueca en medio, tenuta y obligada al Dominio Mayor y directo del Excmo. Sr. Marqués de Belgida, dueño de dicha villa, a cierto censo, con luismo, fadiga y demás del enphiteusis, y libre de otro tributo; otorgada por Thomás Rodríguez, Labrador, a favor de Angela Chordi, Viuda de Manuel Pals, vecinos de dicha Villa, ante Emanuel Garrido, Escrivano de la mesma, en Veinte y uno de febrero de este año, y con precio de Veinte y siete libras, que recibió Veinte y dos de contado, y las cinco restantes se las ha de pagar en San Juan de Junio de este año (27).

(26) *Pragmática-sanción*, II, III, IV la cita literal, V, X, págs. 8-10, 11-12, y V, pág. 10.

(27) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, fols. 1 r.-1 v. Es el primero que aparece. Véase nota 34.

Salvo la cabida—que no suele darse en las casas, aunque sí en las tierras—todas las demás menciones exigidas se encuentran en éste como en los demás asientos que hemos visto. El dominio feudal sobre las tierras, que se muestra en todos los asientos, no necesita especificarse, ya que el señor posee suficientes medios para hacerlo efectivo; pero sin duda, al seguir la práctica notarial del momento, aparece como censo de población a veces o—en las tierras sobre todo—como dominio mayor y directo que tal vez se ha convertido en un censo enfitéutico; en algunas ocasiones se liquida, con determinación de cuánto significa. Luego me ocuparé, en concreto, de ello.

DIVERSOS ACTOS Y SUS ASIENTOS EN LOS LIBROS

Desde la ley, es evidente que se ha creado un registro dirigido en especial a la inscripción de hipotecas, censos y demás cargas sobre la propiedad. Se establece—porque en verdad no se restaura—un instrumento que dé publicidad a las cargas que afectan a la propiedad. En la realidad, al menos en los libros que hasta el momento he tenido ocasión de ver y consultar, se introduce cierta matización:

1. Se registra, en la mayoría de los casos, la propiedad; las ventas que se realizan de inmuebles, casas y tierras, para asegurar a sus propietarios de esa propiedad. Se le da una mayor extensión—que por lo demás cabía perfectamente en la pragmática, aun cuando no fuera su intención primordial que era impulsar el capital—. Incluso a veces, con una extensión un tanto desmesurada. Mientras, las hipotecas en sentido estricto, en sus inicios apenas aparecen en sus páginas.

2. Su vieja estirpe de registro de censos resulta también muy manifiesta: son muchos los censos que aparecen, quizá anteriores—ya no es tiempo de su constitución—, pero que revelan el estado de las tierras en el antiguo régimen.

La mayoría de los asientos de los años 1769 a 1786 que hemos visto para las poblaciones de Albalat de la Ribera y de Sueca, en la provincia de Valencia, son ventas—con la mención del dominio señorial o directo del marqués de Belgida—. Sencillamente se registra la propiedad, aun cuando a veces puede ir acompañado de censos particulares. Porque otras veces aparece el censo enfitéutico como dependencia señorial, que se expresa también por el dominio mayor o directo, o referido al censo de población. Son tierras de señorío y están todas ellas, en términos genéricos, sujetas al señor feudal, indicándose o no la cuantía de esta carga señorial-territorial. Así, en diversos asientos se especifica que el dominio mayor tiene «luismo y censo de quatro sueldos por cada diez y ocho fanegadas»,

«a censo de dos dineros por hanegada el arrozar», o, más explícita, «sugeta al dominio mayor del Señor Marqués de Belgida, a censo anuo de quatro sueldos por cada diez y ocho hagenadas, pagaderas en Navidad, con luismo, fadiga y demás del enfiteusis» (27). No interesa a la inscripción cuando esta dependencia es general y no se está buscando directamente su aseguramiento, ya que el marqués está ajeno al negocio, salvo para cobrar su luismo o laudemio. Interesa, cuando aparece una carga específica a favor de otra persona, e incluso a veces del propio marqués, que ha añadido al viejo censo feudal un nuevo préstamo por nuevo censo. Veamos un caso, por aclarar la exposición.

En quatro de abril [de 1770] se registró una escritura de reconocimiento de censo, otorgada ante Bautista Pont, Escribano, en diez y ocho de Marzo, por Francisco Gaus, del Lugar de Poliñá, como curador de Josef Claver, hijo de Vizente, vecino de Albalat, de un censo de capital de doscientas libras, con pensión de seis libras annuas, en veinte y seis de octubre, cargado por Anna María Ferrer, Viuda de Andrés Beldrán, vecina también de Albalat, ante Pedro Juan Grau, Escribano, en veinte y cinco de octubre de mil seiscientos noventa y ocho, sobre una tierra en el término de Albalat, partida del *Pontet redó*, que linda con tierras de Jayme Andrés, a favor del clero y capellanes de la Universidad de Sueca, y aora se halla sobre una casa, calle del Ospital, en dicha villa de Albalat, y linda con casas de Sebastián López, de la Viuda de Juan García, de Mattías Boldix y dicha calle, que fue nueva hipoteca por Antonio Claver ante dicho escribano en onse de Enero de mil setecientos y uno, y aora le pertenece a dicho menor la referida casa (28).

El asiento muestra un antiguo cargamiento de censo—que se cambió su objeto a principios de siglo—que ahora se reconoce. Es una carga que se inscribe neta, si bien resulta corriente que aparezcan en las escrituras de venta, y en otras, al describir la propiedad.

En cambio, no existen hipotecas apenas—precisamente en el texto anterior se identifica la carga del censo con hipoteca—. Las que hemos encontrado en los primeros años provienen de comerciantes de Valencia—de la burguesía ciudadana—que asegura sus cuentas por este procedimiento. ¿Son préstamos o mero envío de mercancías?

(28) Se trata de un censo redimible, como el que se cita en la nota 43, que se encuentra en A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, fols. 6 v-7 r. Advierto que la paginación corresponde a cada año.

En el día veinte y seis de Mayo [de 1771] se registró una escritura de obligación otorgada ante Vicente Francisco Madalenes, Escribano, en cinco de Abril de este año. Por Mariano Gilabert, vecino de Albalate, a favor de Orcades, Monich y Compañía, Comerciantes de la Ciudad de Valencia, de setecientas dos libras, trece sueldos y tres dineros a pagar en Todos Santos de este año. Hipotecando especialmente treinta fanegadas de tierra huerta, sitas en el término de la referida Villa, Partida de las Chovades, que lindan con tierras de Bautista Llopis, de Nadal Gozalbo, del Conde de Fuenclara y con el río Júcar (29).

O bien esta obra, que posee idéntica característica:

En catorce de Marzo [de 1772] se registró la escritura de obligación ante Vizente Francisco Madalenes, Escribano, en veinte y quatro de Febrero de este año, por Francisco Suelbes de Juan, de trescientas quarenta y cinco libras, quatro sueldos y quatro dineros, a favor de Claudio Arráiz, Comerciante maltés, de géneros que tomó de éste, a pagar en dos plazos iguales en San Juan y Todos Santos, e ypoteca veinte y quatro fanegadas de tierra, en término de Albalate, Partida de la Vintivuitena, lindes Dn. Sebastián Figueres, Pasqual Mulet, Vicente Llovel, Mulet del Pie de la Cruz y herencia de Raymundo Balaguer (30).

En la última queda claro que ha sido por entrega de mercancías, aun cuando es éste un extremo que puede fingirse para evitar toda idea de usura. Pero me interesa resaltar que la hipoteca funciona a niveles de comerciantes, mientras que el crédito para el campo posee otras soluciones: censos, aunque han desaparecido y, sin duda, las ventas a carta de gracia. Si bien este último extremo es difícil de probar—puede incluso estar en un momento posterior, cuando el campesino por falta de dinero se ve obligado a deshacerse de su heredad. Léase con detenimiento la siguiente: «En siete de Mayo [de 1770] se registró una Escritura de venta a carta de gracia, otorgada ante Josef Cebolla y Fita, Escribano, en el día dos del corriente, por tiempo de ocho años, contados desde el día de la fecha de ésta por Mariano Gilabert, Labrador, vecino de Albalat, a favor del P. Juan Bautista Sanz, Presbítero de la Real Casa de Congregación del Oratorio de San Felipe Neri de la Ciudad de Valencia, como Admi-

(29) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, fols. 3 v. de 1771.

(30) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, fol. 5 r. de 1772. Véase otra en fol. 8 r. de un alto militar de Valencia. En cambio, en núm. 94, de Succa, años 1774-1786, aparecen obligaciones sin hipoteca cuando se trata de venta de mulas, 1786, folios 9 r-9 v.; igualmente 1774, 23 v.-24 r.

nistrador de la Administración fundada por el P. Dr. Dn. Luis Escrivá, de veinte y seis fanegas de tierra huerta, plantadas de moreras, olivares y dos nogales, en la Partida de les Chovades, que lindan con tierras del vendedor, de Bautista Llopis, del Luis Pasqual, de P. Juan Martí, de la Condesa de Fuenclara, en el río Júcar y en el camino de Algemesí, tenuta al Dominio mayor del Marqués de Belgida a censo anuo en Navidad de seis sueldos; por precio de ochocientas libras, de que se revajó el doble capital y luismo; e hip[ot]eca especialmente para la seguridad una casa sita en dicha villa, que linda con corral de la Señoría, con casa de Joaquín David, de Manuel Mulet y de Jayme Segura, en la calle que va del orno viejo al Castillo» (31). Es, sobre todo, el clero y la nobleza quienes usan carta de gracia en las ventas...

En forma excepcional aparecen toda clase de inscripciones o asientos en cuanto poseen relevancia para la propiedad de inmuebles. Incluso se deslizan algunas referidas tan sólo a muebles. «En diez y ocho de Mayo [de 1772] se registró la Escritura de Bodas, por la que Francisco Exea del Conde, le constituye en dote a su hija Josepha en el matrimonio con Vicente Plá de Vicente, en diferentes muebles, ciento noventa y seis libras quinse sueldos, ante Juan Bautista Cerrador, Escribano, en treinta y uno Agosto mil setecientos sesenta y cinco» (32).

La propiedad de los inmuebles puede verse afectada por diversos actos o contratos, siendo éstos los que recibirán acogida en las páginas de nuestro recién nacido registro. La realidad supera las previsiones de la pragmática, desde los primeros años, aun cuando lo contemplemos desde una villa o pueblo de reducidas dimensiones. Así, podemos encontrar *ventas*, de que ya dimos algún ejemplo, en gran número. Y junto a ellas, inseparables, *permutas*:

En el propio día [23 de diciembre de 1769] se registró la Escritura de Permuta, por la que Antonio Gallud, Labrador, da seis fanegas en quatro pedazos juntos de tierra campa, en término de Albalate, partida de la Vintiquatena, lindes Mateo Gilbert y Oliver, Jayme Segura de Onofre, Convento del Pie de la Cruz de Valencia y Camino de la Palmella, tenuta al dominio mayor con todas cargas de población al Marqués de Belgida, por precio de treinta y dos quartones de tierra parte campa y plantado de viña, con dos olivos, en otro tiempo partida de Salt, lindes don Roseldo Mateu, Bautista Llop y Eres, de Gerónimo Marzo

(31) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, 1770, fol. 8 r. También en núm. 94, 1785, en favor del conde de Fernán Núñez, fols. 9 v.-10 r.; en 1786, fol. 1 r., a favor de una viuda. Me muevo en un terreno de primeras hipótesis, a falta de una seriación amplia.

(32) Está en *Hipotecas*, núm. 1, 1772, fol. 6 r.

y de Vicente Claver, tenida al propio dominio y a un censo redimible, capital sesenta libras, al clero de Albalate, pensión en ciertos días, precio ciento veinte y cinco libras, otorgada ante Manuel Gozalbo, Escrivano, en veinte y dos de mayo de este año. Buelve Gallud a Talens, rebajadas cargas treinta y cinco libras (33).

En verdad no es pura permuta, sino un negocio más complejo—dijáramos hoy—, ya que hay unas cargas y un pago de precio...

También aparecen *ventas judiciales*:

En el día 5 de julio [de 1771] se registró una escritura de venta judicial, otorgada ante Pascual Villaseca, Escrivano, en ocho de junio de este año. Por Pasqual Meulet, Alcalde ordinario de la villa de Albalate, en favor de Ambrosio Gincer, vecino de la Huerta de Valencia. De diez hanegadas, dos quartones y treinta y cinco brazas de tierra, plantadas de moreras, en el término de dicha villa, y partida de la Vintihuitena, que linda con tierras de Vicente Gilabert, del comprador, del Clero de dicha Villa, de Bautista Alonso y de don Jaime Rumbau, sujeta al dominio mayor del Sr. Marqués de Belgida, a censo annuo de quatro sueldos por cada diez y ocho hanegadas, pagaderas en Navidad, con luismo, fadiga y demás del enfiteuzis. Por precio de doscientas sesenta y siete libras y tres sueldos, que depositó para pagar al Convento de san Agustín de Alcira, quarenta y cuatro libras de pensiones de un censo redimible, capital de doscientas libras, que responde Francisco Alipús, como heredero del Dr. Pedro Alipús, sobre cierta tierra en dicho término y partida, parte del de quatrocientas libras, cargado por dicho Dr. Alipús en favor del P. Maestro Fray Felipe Paradell de quien es heredero el referido convento y quien ejecutó a dicho Francisco Alipús, según Autos y demás de Lugares que cita (34).

También *declaraciones de obligación*, afectando en ocasiones bienes para su pago; o asimismo, se registran escrituras en relación con la dote o con testamento y particiones. Todo cuanto pueda afectar a los bienes inmuebles de los que han otorgado escrituras, accede al registro desde el primer momento. Un instrumento de mayor seguridad de la propiedad inmueble y de las transacciones y actos sobre la misma.

Creo que con los libros que he manejado, se puede establecer una

(33) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, 1769, fol. 10 v.

(34) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, 1771, fols. 4 v.-5 r.

primera tipología de los diversos actos y escrituras que se registran en ellos:

a) En primer lugar, ventas, permutas y también ventas judiciales, de que he dado ya algunos ejemplos.

b) En segundo, hipotecas y, sobre todo, censos. De éstos he de volver a tratar, al referirme a las órdenes de 1774.

c) Arrendamientos, ahora no muy numerosos, pero que se generalizan, precisamente para asegurar su pago con hipotecas. Veamos un ejemplo: «En el día tres de julio del año mil setecientos ochenta y cinco, se registró una Escritura de Arriendo otorgada ante Vicente Ferrer, Escribano, en veinte y seis de noviembre de mil setecientos ochenta y cuatro por Vicente Beltrán Lledó a favor de Ladislao Portales Creus, vecinos de Sueca, de una casa en la misma, en la calle de la Punta [?], que linda con casas, propia de Blas Pont y de Manuel Artal, por tiempo de quatro años, contadores desde el día de la fecha en esta y por precio en cada uno de treinta libras, para lo qual hipoteca dicha casa» (35). Sería este caso especial, porque no se comprende que se hipoteque la casa arrendada; en otros se percibe mejor la hipoteca de otro inmueble para responder el arrendatario del precio del arriendo. Estas hipotecas se generalizarán en el xix.

d) Escrituras de obligación, en general, que se refieren a los más diversos negocios, en muchas ocasiones por razón de dote, tanto en su constitución, subrogación de parafernales o extinción. Veamos algunos ejemplos:

En este mismo día [15 de octubre de 1773] se registró una Escritura de Cartas Matrimoniales otorgada ante Josef Juan, Escribano, en veinte y dos de agosto de este año: por Jaime Segura y Manuela Varea, consortes, a favor de su hija Antonia Segura, vecinos de Albalate, casando con Onofre Llopis, de la misma villa, en la que la constituye en dote ciento cinquenta y ocho libras, diez y ocho sueldos, en ropas y seis hanegadas de tierra arrozar, sita en el término de dicha villa y partida de los Jovades, que lindan con tierras de la Vda. de Bernardo Corts, de Bautista Esparsa y camino de la Palmella: tenido a todos cargos de Población al Sr. Marqués de Belgida. Por precio de doscientas diez y seis libras, a treinta libras la hanegada.

(35) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm 94, 1785, fol 16 r.; también 1786, fols. 12 v.-13 r. y 15 r.-15 v.; distinta hipoteca por deber arriendos a una señora de Madrid, por deudas de 1.690 libras, varios labradores, fol. 8 v. Después los arriendos asegurados con hipoteca se harán frecuentísimos en los arrozales de Sueca, según he podido ver en registros de mediados del xix.

En el mismo día [29 de diciembre de 1772] se registró escritura de subrogación en ocho fanegadas de viña en término de Albalate, partida de Salt, lindes Manuel Mulet, Antonio Gallud, Vda. de Sebastián Mulet, tenuta al dominio mayor con luismo y censo de quatro sueldos por cada diez y ocho fanegadas al Marqués de Belgida, por Francisco March y Rocher a favor de su muger Francisca March, para reintegrarla de parte de sus parafernales enagenados ante Pasqual Villaseca, escribano, en ocho de los corrientes.

En diez de agosto de mil setecientos sesenta y nueve se registró la escritura de pago y restitución de dote: otorgada ante Manuel Gosalbo, escribano, en veinte y dos de julio de este corriente año. Por Joaquín Rubio, labrador, vecino de Albalate, en favor de Margarita Mata, su consorte, en virtud de Auto del Alcalde de veinte y cuatro de diciembre de mil setecientos sesenta y seis, le da trescientas diez y nueve libras y treze sueldos para pagar diferentes créditos, y sólo le queda en abono a cuenta del Dote ciento treze libras y treze sueldos, y después de diferentes bienes muebles le adjudica una casa en Albalate frente de la Barca, tenuta al dominio mayor del Marqués de Belgida con todos cargos de Población y con el de haver de pagar al Marqués de Cuquella noventa y seis libras, estimada en valor de ciento y cinquenta libras. Seis fanegadas de tierra secano en dicho término, Partida de la vintiquitena, en valor de cuarenta y ocho libras, y cuatro fanegadas con una olivera en dicho término y Partida en valor de cien libras (36).

e) Otro grupo puede establecerse con los negocios que se refieren a la muerte, tales como testamentos y particiones, que también se asientan de forma excepcional. Veamos las menciones que se recogen en los asientos:

En veinte y ocho de diciembre [de 1769] se registró la escritura de testamento ante Juan Bautista Cerrador, Escribano, en tres de los corrientes, de María March, Vda. de Tomás Requení, vecina de Albalate, por el que lega a Tomás Requení, su hijo, siete fanegas de tierra campa en término de Albalat, partida de la Mola, lindes Andrés Carrasco, Francisco March y Rocher, con obligación de pagar diez libras de bien de alma. Lega a Jo-

(36) Por su orden, A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, 1773, fols. 7 v.; 1772, 9 v.-10 r., y 1769, 9 r.-9 v.

seph Requeni, su hijo, media casa, calle del Castillo, a la parte que confina con Pascual Balaguer Callizo, que va al varco en medio, con obligación de dar habitación a Francisca Requeni, Doncella hasta tomar estado; en cuya casa hay dos censos uno a la parroquia de Albalate y otro a la de Algemesí. También lega a Joseph y Pedro Juan diez fanegas de tierra en dicho término, partida de la vintiquitena, lindantes Tadeo Casaus, de don Joaquín Figueres y de Vicente Morell. Con obligación de dar a dicha Francisca Doncella, veinte libras, siempre que las pida.

En el mismo día [26 de noviembre de 1769] se registró la Escritura de División y Partición de los bienes y erencia de Josepha Martí, consorte de Pasqual Cerrador: Otorgada ante Juan Bautista Cerrador, Escribano en nueve de Noviembre de mil setecientos sesenta y cinco, en la qual pertenece el cargo del censo referido en la Escritura antezedente impuesto sobre la referida casa a Joseph Cerrador y Gertrudis por mitad... (37).

Este último asiento es sólo parcial, en relación con negocio de venta de una casa, que aparece registrada antes. Pero, por no transcribir una partición completa, ya que son extensas, basta para dar idea del inicio del asiento.

Con los diversos asientos transcritos, se puede apreciar con claridad el sentido y las posibilidades que, desde sus inicios, tenía el registro de hipotecas o de propiedades. Pero todavía, por una real orden—o mejor dos—del año 1774 se completaba su normativa.

LAS ORDENES DE 1774

Son poco conocidas, por lo que convendrá, antes que nada, transcribirlas: tratan de conceder plazo para que las hipotecas y los censos se inscriban en su totalidad. No lo lograrían, de manera que una copiosa legislación, que alcanza hasta mediados del xix, seguirá demorando la posibilidad de inscribir las cargas e hipotecas de la tierra y los inmuebles (38). Las órdenes decían:

Con fecha de 26 de Febrero de este año, se comunicó de orden del Consejo a las Chancillerías y Audiencias de estos Reynos la siguiente:

(37) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 1, 1769, fols. 12 r. y 10 r.

(38) Una relación de las sucesivas prórrogas puede verse en la circular de 12 de julio de 1825, *Decretos Fernando VII*, X, 218-223.

Por los Patronos de la obra pía y fundación de Escuela, que para la enseñanza de niños hizo en la villa de Villabelayo Don Juan Gutiérrez de Velasco, cura que fue de ella, se ha ocurrido al Consejo, exponiendo, que a la misma obra pía correspondía un censo redimible de seis mil reales de principal, impuesto por Manuel Domingo de Pedro, María Ibáñez, su muger y otros vecinos de la Villa de Quintanar de la Sierra, por escritura otorgada en ella a seis de Julio de mil setecientos cinquenta y seis: Que estando debiendo los réditos de tres años se había solicitado por dichos Patronos ante la Justicia de la referida Villa del Quintanar ejecución para su cobro, a lo que se opusieron dichos Manuel Domingo de Pedro y Consortes, con motivo de no estar tomada la razón de la expresada Escritura en el Oficio de Hipotecas de aquel Partido, conforme a la Real Pragmática expedida en este asunto. Que el haver dejado de cumplir con la nominada toma de razón, fue motivado de no hallarse los expresados Patronos con noticia de la citada Real Pragmática, por lo que parecían acreedores a la benignidad del Consejo; y que para evitar el gravísimo perjuicio que resultaría a dicha obra pía, y por consiguiente a la causa pública, porque cesaría la educación de la juventud en aquella villa, se sirviese el Consejo mandar que por el Contador de Hipotecas del Partido, en que era comprehendida la citada villa de Quintanar (y sin embargo de que se huviese pasado el término asignado en la misma Real Pragmática) se tomase razón de dicha escritura de censo.

Enterado el Consejo de esta instancia, de lo expuesto por el Señor Fiscal, y para que en adelante se escusen recursos particulares semejantes al que va referido, y se logre que en las Contadurías haya una razón general de todos los censos y gravámen para seguridad de los poseedores de bienes raíces, por Auto proveído en veinte y ocho de enero próximo pasado, entre otras cosas, ha acordado este Supremo Tribunal, que las Chancillerías y Audiencias del Reyno dispongan que en todos los Pueblos de sus respectivos territorios se fixe Edicto con el término de sesenta días perentorios, para que dentro de él, las personas que tuvieren Censos a su favor o Hipotecas, acudan a tomar razón de las Escrituras en las Contadurías de Hipotecas de sus Partidos; en cuyo término no escusen éstas a tomar la citada razón, como pretexto de haverse constituido el Censo con anterioridad a la promulgación de la Real Pragmática.

De resultas de haberse puesto en ejecución la orden antecedente, se han hecho al Consejo diferentes recursos por algunas

Comunidades y Particulares exponiendo la imposibilidad de poder presentar en tan corto término las Escrituras en las Contadurías de Hipotecas y la dificultad de que éstas puedan evacuar en el mismo las tomas de razón. Y enterado el Consejo, por Decreto de 21 de junio próximo se ha servido prorrogar por un año más el referido término, para que dentro de él se tome la razón de las Contadurías de Hipotecas de las Escrituras de Censo en la forma que está mandado por la circular de 26 de febrero de este año, que queda referida; y de orden del Consejo, lo participo a Vuestra Excelencia a fin de que, haciéndolo presente en el Acuerdo de ese Superior Tribunal, se halle enterado y proceda a su cumplimiento en la parte que le toca, comunicándolo a los Pueblos de su distrito en los propios términos que lo practicó con la antecedente: y del recibo de ésta me dará Vuestra Excelencia aviso para noticia del Consejo.

Dios guarde a Vuestra Excelencia muchos años. Madrid, 1 de julio de 1774.

Excmo. Señor

Dn. Pedro Escolano

De Arrieta [rubricado] (39)

He reproducido estas órdenes, aun cuando son extensas, porque son muy poco conocidas. Y tienen gran interés: en el deseo de que la inscripción sea constitutiva para las hipotecas, parecía decaer el derecho de quienes no hubiesen llevado al registro los viejos censos. Ello era injusto, y se van prodigando plazos para una inscripción de las cargas que existieren sobre las tierras y casas...

En los años 1774 y siguientes se produce un aluvión de inscripciones que, sin duda, tienen interés para estudiar los censos enfitéuticos o los redimibles en las comarcas respectivas. En Albalat de la Ribera o en Sueca, aparecen inscritos aparte y muestran particulares caracteres. Los más de los censos que se presentan a inscripción pertenecen a censualistas eclesiásticos... También puede apreciarse que muchos de ellos, sobre todo los pequeños censos en favor de la iglesia parroquial, proceden quizá de limosnas varias, cargadas sobre las tierras o casas de los pequeños campesinos... A veces son de tan sólo tres dineros, hasta llegar a un par de libras anuales, los que aparecen cargados en beneficio de la parroquia de Santa María y San Miguel de Sueca... (40). También, los más antiguos

(39) A. G. R. V., *Acuerdo 1774*, fol. 280 r., ss. Está impresa, salvo la firma y la dirección, en ésta al conde de Sayve, capitán general de Valencia y presidente de su Audiencia.

(40) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 94, 1785, 14 r.-17 v.

de esta parroquia, remontan a finales del xvii y parece que se agrupan en fechas determinadas hasta 1763, indicando quizá momentos de restauración o de solicitud de ayuda por los clérigos. Porque, en general, parece que los censos han dejado de establecerse—estas limosnas parece que siguen otra regla—a mediados del xviii, por la reducción al tres por cierto ordenada por Fernando VI (41).

En un estudio primero de los censos inscritos desde 1774 a 1781 en Albalat, parece que la mayoría de sus tenedores son eclesiásticos o algún noble. Entre los primeros, con frecuencia, parroquias o conventos de Valencia... En fin, se forzaba a la inscripción de los censos en una época en que éstos caminaban hacia su extinción, por las restricciones que se habían establecido y las que pronto empezarían a imponerse, con facilidades para su redención (42). Los viejos censos enfiteúticos o los redimibles aparecen—como una instantánea de la situación de las tierras, siquiera incompleta—en las páginas de los registros: «... se registró la escritura de Cargamento de censo redimible, capital quarenta libras, pensión correspondiente en Navidad, sobre veynte y dos hanegadas de tierra en dicho término, Partida de Vilella, lindes Josef Beltrán de Juan, María Ximeno, Viuda de Pedro Juan Segarra, Pedro Cerrillo, Antonio Piera, Josef Ramón [?] y Bautista Manes: otorgada por Matías Martí, vecino de Sueca, a favor del Clero de dicha villa, ante Pedro Juan Grau, Escribano, en catorze de julio de mil seiscientos noventa y ocho» (43). La inscripción se hacía en 1774.

PERSPECTIVA DE ESTE ESTUDIO SOBRE REGISTROS DE PROPIEDAD

Creo que los orígenes del registro de la propiedad no han sido estudiados—ni tampoco su continuación—con suficiente profundidad; estas páginas intentan ser un inicio al tema, una presentación de posibilidades

(41) Me refiero a la *Pragmática que su Magestad ha mandado promulgar, reduciendo los réditos de los Censos de la Corona de Aragón del cinco al tres por ciento, conforme a la que se publicó para los Reynos de Castilla y León en veinte y tres de Febrero de mil setecientos y cinco, con varias declaraciones*, Año 1750. En Madrid. Por Antonio Sanz, Impresor del-Rey N. Señor y de su Real Consejo. Y por su original, en Valencia, por la viuda de Antonio de Bordazár, Impresora de la Real Audiencia. Sobre estos problemas, M. PESET REIG, «Notas sobre la abolición de los Fueros de Valencia», *Anuario de Historia del Derecho español*, XLII (1972), 657-715.

(42) A. G. R. V., *Hipotecas*, núm. 2. Desde 1774 a 1781 se inscriben aparte de la toma de razón usual de cada año—al igual se hace en Sueca—. Un estudio más profundo de estos materiales ha realizado TELESFORO HERNÁNDEZ con destino al coloquio de historia de Valencia, celebrado en abril de 1978 en Pau (Francia) que se halla en prensa.

(43) Es de *Hipotecas*, núm. 94, Sueca, 1774, fol. 21 r.

y cauces. No se trata de recoger los aspectos curiosos que pudieran poseer estos materiales que presento: alguna ley, asientos de cómo era la práctica... Más bien es menester—y ahora sólo se inicia—aclarar el sentido indudable que poseen estos instrumentos de registro de la propiedad y de sus cargas. A continuación, conocer su funcionamiento—sus diversos asientos, sus contenidos—para saber cómo se llevaba el registro en sus concretos detalles. Con ello, estableceríamos un conocimiento jurídico de los registros: no sólo las leyes, que son demasiado abstractas, también su aplicación. Pero no creo que cese aquí su interés, en esta historia más externa de los registros, porque son un instrumento magnífico para conocer la propiedad y sus características desde su aparición hasta nuestros días. De más fácil manejo que los protocolos notariales—por la concisión de sus asientos—sirven muy directamente, a través de seriaciones, para determinar, dentro de su fiabilidad, propietarios, extensiones... quizá precios, aun cuando éstos presentan problemas indudables... En fin, son éstas las cuestiones que quedan abiertas a quien quiera estudiar los registros de propiedad con un sentido actual y penetrante: hoy me he limitado a una descripción y una cierta valoración de las leyes, los asientos o práctica... Espero que en breve pueda continuar la tarea.

MARIANO PESET